a - [illegible]

मुंबई बेट शहर क्षेत्रातील १९४० पूर्वी बांधण्यात आलेल्या परंतु उपकर लागू न केलेल्या इमारतींना उपकर लागू करणे तसेच उपकर प्राप्त इमारतींची वर्गवारी बदलण्यासंदर्भात निर्णय घेण्याकरिता मार्गदर्शक सूचना.

महाराष्ट्र शासन,
गृहनिर्माण विभाग,
शासन परिपत्रक, क्रमांक : एमआरबी २००२/प्र.क्र. ५५७/दुवपु-१,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२,
दिनांक : ३ जुलै, २००४

प्रस्तावना :

मुंबई बेट शहर क्षेत्रातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या भाडेतत्वावरील इमारतीमध्ये राहणाऱ्या भाडेकरुंचे जिवित आणि वित्त सुरक्षित रहावे, यासाठी शासनाने वेळोवेळी उपाययोजना केलेल्या आहेत. मुंबई बेट शहर क्षेत्रातील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या इमारतींची दुरुस्ती व पुनर्रचना करणे शक्य व्हावे, यासाठी सन १९७० साली मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ अधिनियम १९६९, मंजूर केला व त्याद्वारे या कार्यक्रमांकाची वैधानिक जबाबदारी स्वीकारली. तद्नंतर हा कायदा रद्द करुन सन १९७७ साली महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम, १९७६ अंमलांत आणला.

म्हाड अधिनियम, १९७६ कलम ८२ (१) नुसार मुंबई बेट शहर क्षेत्रातील मोडकळीस आलेल्या व धोकादायक अवस्थेत असलेल्या, जुन्या इमारतींची दुरुस्ती व आवश्यक तेथे पुनर्बांधणी करण्याचे धोरण विचारात घेऊन अशा भाडेतत्वावरील निवासी इमारतींवर उपकर बसविण्यात आलेला असून कलम ८४(१) अनुसार इमारतींचे अ, ब व क असे वर्गीकरण करण्यात आले आहे. अशा इमारती व्यतिरिक्त मुंबई बेट शहर क्षेत्रातील १ सप्टेंबर,१९४० पूर्वी बांधलेल्या भाडे तत्वावरील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या इमारती ज्या अद्यापही बिन उपकर प्राप्त आहेत तसेच सध्या ब वर्गात असलेल्या इमारती १ सप्टेंबर, १९४० पूर्वीच्या असल्याची कागदपत्रे सादर करुन काही अर्जदार घरमालक/ मालमत्ताधारक/संस्था/ विकासक शासनाकडे अर्ज करुन काही अशा इमारतींना अ वर्गात उपकर लागू करण्याची मागणी करतात. अशा इमारती १ सप्टेंबर,१९४० पूर्वीच्या आहेत किंवा नाहीत, याची खात्री करुन त्यांना अ वर्गात उपकर लागू करण्यास निर्णय घेणे सुलभ व्हावे, त्यात पारदर्शकता असावी यासाठी काही मार्गदर्शक सूचना विहित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. त्या अनुषंगाने काही मार्गदर्शक सूचना विहित करण्यात येत आहेत.

दि. १ सप्टेंबर, १९४० पूर्वी बांधलेल्या भाडेतत्वावरील जुन्या व मोडकळीस आलेल्या ज्या अद्यापही बिन उपकरप्राप्त आहेत अशा इमारतींना अ वर्गवारीनुसार उपकर लागू करणे तसेच ब आणि क ऐवजी अ वर्गवारी बदलण्यासंदर्भात निर्णय घेण्यासाठी पुढील मार्गदर्शक सूचना विहित करण्यात येत आहेत :-

१) भाडेकरु/मालमत्ताधारकाने करावयाचा अर्ज :

भाडेकरु/मालमत्ताधारकाने आपली मालमत्ता १९४० पूर्वीची आहे याची खात्री असल्यास, त्यांनी आपल्या लेटरहेडवर किंवा प्लेन कागदावर इमारतीची वस्तुस्थितीसह गृहनिर्माण विभाग, सहाय्यक कर निर्धारक व संकलक, महानगरपालिका आणि मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांच्याकडे अर्ज करावा. अर्जासोबत :-

(अ) भाडेकरुंची यादी, गाळयांची संख्या (निवासी/अनिवासी), कोणत्या वर्षापासुन रहात आहेत. प्रत्येक भाडेकरुच्या वास्तव्याबद्दलचे पुरावे.

(ब) उपकर अदा केल्याचे प्रमाणपत्र.

(क) कॅडेस्ट्रियल सर्वे सिट आणि नगर भूमापन व भूमिअभिलेख या अधिकाऱ्यांचे इमारतीबाबत स्पष्ट अभिप्राय. त्यांनी प्रश्नांकित इमारत अभिलेखाच्या नकाशांत स्पष्टपणे दाखवावी.

(ड) प्रॉपर्टी कार्डाचा उतारा

(इ) इमारत धोकादायक असल्याबाबतचे आर्किटेक्टचे प्रमाणपत्र

(ई) १९४० पूर्वीची भाडेपावती.

(ख) १९४० पूर्वीची इमारत असल्याबाबतचे इतर पुरावे.

२) सहाय्यक कर निर्धारक व संकलक यांनी करावयाची कार्यवाही :

अ) अर्जदार, भाडेकरु/मालमत्ताधारकाने सादर केलेली कागदपत्रे आणि कार्यालयात उपलब्ध असलेली कागदपत्रे यांचा तोलनीक अभ्यास करुन इमारत १९४० पूर्वीची आहे किंवा नाही, याबाबत स्पष्टपणे अभिप्राय नोंदवावेत. यासाठी आवश्यक भासल्यास करनिर्धारक व संकलक यांची बृहन्मुंबई महानगरपालिका मुख्य अभियंता (विकास नियोजन) यांचेकडील रेकॉर्डवरुन पडताळणी घ्यावी.

ब) वर्गवारी बदल करण्यांत येणाऱ्या इमारतीची पहाणी करुन निवासी /अनिवासी गाळेधारकांची संख्यां तपासण्यांत यावी.

क) इमारतीवर कर निर्धारण केव्हापासून झाले.

ड) इमारत /मालमत्ता सद्य:स्थितीत कोणाच्या नांवावर आहे.

वरील माहितीसह अहवाल मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत व दुरुस्ती मंडळ यांना अर्ज प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून दोन आठवडयाच्या आत सादर करण्यांत यावे.

३) **मुख्य अधिकारी मुंबई इमारत व दुरुस्ती मंडळ यांनी करावयाची कार्यवाही :**

अ) अर्जदार, भाडेकरु/मालमत्ताधारक आणि सहाय्यक करनिर्धारक आणि संकलक यांच्याकडून प्राप्त झालेल्या अहवालाच्या आधारे स्थळपहाणी करण्यास कार्यकारी अभियंता यांना आदेश द्यावेत,/भाडेकरुंची यादी तपासण्यात यावी.

ब) कार्यकारी अभियंता यांनी पहाणी करतांना अर्जदाराने आणि सहाय्यक करनिर्धारक व संकलक यांनी सादर केलेली कागदपत्रे आणि त्यांनी दिलेले अभिप्राय विचारात घेवून स्थळ पहाणी करावी.

क) कार्यकारी अभियंता यांनी स्थळपहाणी करतांना इमारतीची रचना व स्वरुप व त्यात होणारे भविष्यकालीन बदल याची पडताळणी करावी.

ड) कार्यकारी अभियंता यांनी आपला स्थळ पहाणी अहवाल मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांना आठ दिवसांच्या आत सुपूर्द करावा.

इ) मुख्य अधिकारी, यांनी किंवा त्यांनी नियुक्त केलेल्या प्राधिकृत अधिकारी यांच्यामार्फत अर्जदार भाडेकरु/मालमत्ताधारक यांना वरील अहवाल प्राप्त झाल्यानंतर मूळ कागदपत्रांसह बोलवावे व त्यांनी सर्व प्रमाणपत्रांची खात्री करुन प्रमाणित करावेत.

ई) वरील अ ते इ येथील सर्व कागदपत्रांची खात्री झाल्यानंतर एक आठवडयाच्या आत स्वयंस्पष्ट अहवाल शासनास सादर करावा.

४) **शासनाने करावयाची कार्यवाही :**

मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांच्याकडून अहवाल प्राप्त झाल्यानंतर सर्व कागदपत्रांची छाननी करावी. आणि दहा दिवसांचे आत स्पष्ट अभिप्रायासह प्रस्ताव मान्यतेसाठी ठेवावा.

वरील मार्गदर्शक सूचनांचे काटेकोरपणे पालन करण्यांत यावे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नांवाने,

(एन्.रामाराव)